

ПРОСПЕКТ

за първично публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

Част 2

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на

“ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента са подробно представени на стр. 12-19 от регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила настоящия регистрационен документ, но не носи отговорност за верността на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както и подписалият регистрационния документ инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

28 Март 2007 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите	6
1.2. Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия	6
1.3. Данни за одиторите на емитента	7
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
2.1. Систематизирана финансова информация	7
2.2. Описание на инвестиционните цели на дружеството	7
а) Инвестиционни цели	7
б) Финансови цели	8
в) Инвестиционна политика	9
2.3. Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи	12
2.4. Рискови фактори	12
а) Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	12
б) Рискове, специфични за Дружеството	16
в) Общи (системни) рискове	16
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	20
3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие	20
а) Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието	20
б) Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер	20
в) Дата на учредяване и срок на съществуване	20
г) Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронен адрес (e-mail) и електронна страница в Интернет (web-site)	20
д) Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години	20
е) Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година	21
3.2. Преглед на направените инвестиции	21
3.3. Преглед на дейността	28
а) Предметът на дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е:	28
б) Основните пазари на ФНИБ	28
в) Данни за конкурентоспособността на Дружеството	28
3.4. Организационна структура	29
а) Икономическа група	29
б) Данни за дъщерните дружества на емитента	29
3.5. Имущество, производствени единици и оборудване	29
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	30
4.1. Резултати от дейността на Дружеството	30
а) информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на емитента, като се посочва степента на отражение върху приходите;	30
б) съществени изменения в приходите от основна дейност и посочване на степента, в която те са резултат от изменение в цените или обема на стоките или услугите, предлагани от емитента или от въвеждането на нови стоки или услуги;	30
в) влияние на инфлацията и промените във валутния курс, ако тази информация е от съществено значение;	34
г) информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние или които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента	35

4.2. Ликвидност и капиталови ресурси.....	35
а) описание на вътрешните и външните източници на ликвидност за последните 3 финансови години и кратко разяснение относно значителните неизползвани източници на ликвидност;.....	35
б) оценка на източниците и количествата парични потоци;.....	41
в) размер на заемите към края на разглеждания период и информация за техния падеж;.....	41
г) информация за използваните финансови инструменти;.....	42
4.3. Описание на развойната дейност на емитента.....	42
4.4. Основни тенденции.....	42
а) Пазарът на недвижими имоти в България.....	42
б) Планове за инвестиционна дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ през текущата и следващата финансова година.....	46
4.5. Прогнозна финансова информация:.....	51
а) Прогнозен Счетоводен Баланс за периода 2007 - 2008 г.	51
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	56
5.1. Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.....	56
5.2. Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.....	56
а) Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите.....	56
б) Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество.....	56
5.4. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	57
6. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.....	57
6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.....	57
6.2. Информация за дейността на Съвета на директорите.....	60
6.3. Възнаграждения, изплатени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година.....	60
6.4. Информация за служителите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.....	61
6.5. Информация за притежавани акции на емитента.....	61
7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА.....	61
7.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....	61
7.2. Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко.....	62
7.3. Сделки със свързани лица.....	62
а) Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:.....	62
б) Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или го контролират.....	62
7.4. Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.....	64
8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	64
8.1. Основни данни.....	64
8.2. Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност.....	64
8.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел.....	65
8.4. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	66
9. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....	66
9.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер.....	66

9.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството	66
9.3. Кратка информация относно професионалния опит на подизпълнителите-агенции за недвижими имоти	67
а) “Елта Консулт” АД.....	67
б) “Сетъл” ЕООД	68
9.4. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел	68
9.5. Условието за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго..	69
9.6. Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	69
10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	69
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	70
11.1. Годишен финансов отчет за 2006г., одитиран от регистриран одитор	70
11.2. Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.....	70
11.3. Одиторски доклад за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети	70
11.4. Междинните финансови отчети за текущата година.....	70
11.5. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.....	70
11.6. Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивиденда на акция за последните 3 финансови години	70
11.7. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет	71
12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	71
12.1. Информация за акционерния капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ..	71
12.2. Информация за Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.....	71
а) Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции	71
б) Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието	73
в) Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.....	73
г) Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона	74
12.3. Основания за прекратяване на дружеството	75
12.4. Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна	75
12.5. Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.....	75
12.6. Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите	75
12.7. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството	75

Проспектът за публично предлагане на акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се състои от три документа: Резюме на проспекта, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа.

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Резюмето на проспекта и Документа за предлаганите ценни книжа на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

Офис на емитента:

Адрес: гр. София, ул. "Леге" № 10, ет. 1
Лице за контакт: Николай Скарлатов
Телефон: (+359 2) 980 93 09
Факс: (+359 2) 981 06 03

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от "Българска фондова борса – София" АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.1. Данни за членовете на Съвета на директорите

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Тодор Людмилов Брешков, ЕГН: 7508284666 - Председател на Съвета на директорите;

Марио Исам-Саади Ал-Джибури, ЕГН: 7306174024 - Зам.-председател на Съвета на директорите;

Чавдар Иванов Донков, ЕГН: 7401106680 - Член на Съвета на директорите;

Николай Христов Скарлатов, ЕГН: 4306176844, Изпълнителен директор на дружеството;

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор.

Към датата на актуализиране на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2. Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия

Банка депозитар на Дружеството:

Наименование: "Банка ДСК" ЕАД

Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, р-н Оборище, ул. "Московска" № 19

Инвестиционен посредник, който Дружеството ще използва при емитирането на ценни книжа:

Наименование: ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД

Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, бул. "Витоша" 39
www.sis.bg

Правни консултанти на Дружеството:

Наименование: Адвокатска кантора "Соколов, Ризова-Вълчанова, Михайловска и Ризов"

Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, р-н Възраждане, ул. "Света София" № 8, ет. 3

1.3. Данни за одиторите на емитента

Годишните финансови отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за 2005 г. и 2006 год. са заверени от "Ърнст енд Янг Одит" ООД, гр. София 1715, ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, бл. 10, ет. 2.

Годишният финансов отчет на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за 2004 г. е заверен от Румяна Тодорова Гичева, дипломиран експерт-счетоводител 0397.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. Систематизирана финансова информация

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е дружество, което е закупувало активи за секюритизация и е реализирало приходи от дейността си до актуализирането на настоящия регистрационен документ.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия одитиран финансов отчет към 31 декември 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ.

Таблица 1 – Основни финансови показатели на ФНИБ към 31.12.2006 (в хил.лв.):

ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	2005	2006
	<i>(хил. лева)</i>	
Приходи от основна дейност	811	5 336
Печалба/загуба от основна дейност	532	4 115
Нетна печалба/загуба от дейността	532	4 115
Нетна печалба/загуба за периода на една акция (лв./акция)	0,056	0,094
Сума на активите	20 665	88 964
Нетни активи	20 569	74 345
Акционерен капитал	20 150	60 450
Брой акции	20 150	60 450
Брутен Дивидент за разпределение на акция (лв./акция)	0,0000	0,0073

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

2.2. Описание на инвестиционните цели на дружеството

а) Инвестиционни цели

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно инвестиционните цели на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Съгласно Устава на Дружеството "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено за срок от 15 години, считано от вписването му в търговския регистър и това е периода, в рамките на който Дружеството планира да реализира инвестиционната си стратегия.

б) Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. За финансиране на инвестиционната си стратегия и с оглед съставянето на добре диверсифициран портфейл от недвижими имоти Дружеството планира да увеличава своя капитал на няколко етапа чрез емитиране на нови акции до достигане на максимален размер на собствения капитал от 200 милиона лева (приблизително 100 милиона евро). Като допълнителен източник на средства Дружеството възнамерява да използва и външно финансиране под формата на облигационни емисии и банкови кредити.

Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал е 2:1.

в) Инвестиционна политика

Приоритети на инвестиционната дейност

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходоносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Други възможни инвестиции

Въпреки че, по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите

ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Жилищни имоти.** В тази категория се включват качествени имоти с жилищно или ваканционно предназначение. Дружеството ще инвестира в новопостроени или завършени имоти на територията на четирите най-големи града в България или в извънградски ваканционни райони. Този тип имоти ще съставляват до 50% от общо придобитите недвижими имоти.
 - *Имоти с жилищно предназначение* – Акцентът ще бъде поставен върху имоти, разположени в центъра на съответния град, както и в престижни жилищни квартали, характеризиращи се с висок жизнен стандарт, добра инфраструктура и адекватно равнище на обществените услуги. Дружеството ще инвестира основно на територията на София, Пловдив, Варна и Бургас, като ще се отдава предпочитание на жилищни сгради с луксозни апартаменти, разположени в центъра на градовете и/или на комплекси от затворен тип, разположени в жилищни райони и представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи, управлявани от компания, специализирана в управление на недвижими имоти.
 - *Имоти с ваканционно предназначение* – Дружеството ще инвестира във ваканционни селища, предлагащи разнообразни допълнителни услуги, разположени в близост до черноморския бряг или в живописни планински райони. Тези селища ще представляват комплекси от затворен тип, състоящи се от еднофамилни къщи, къщи-близнаци или терасовидни къщи.
- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Имотите ще бъдат разположени в големи гъсто населени градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните

булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще съставляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота. За наематели на своите индустриални имоти Дружеството ще търси чуждестранни компании, които имат желание да навлязат на българския пазар или такива, които вече оперират на територията на страната, но не разполагат със съвременни качествени индустриални площи. Имотите трябва да бъдат разположени в индустриалните зони на големите градове – София, Пловдив и Варна. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 50% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Поради свръхпредлагането на новопостроени офис площи на пазара на недвижими имоти в София, Дружеството първоначално няма да инвестира в изграждане на такива имоти, а само в съществуващи сгради с надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик. Този тип имоти ще съставляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Други недвижими имоти:**
 - *Парцели за бъдещо строителство – Такива имоти ще бъдат закупвани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 90% от общо придобитите недвижими имоти.*
 - *Земеделска земя – Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя с цел уедряване и препродаване на по-висока цена, отдаване за ползване под аренда или промяна на нейното предназначение. Този тип имоти ще съставляват до 90% от общо придобитите недвижими имоти.*

2.3. Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

2.4. Рискови фактори

Инвестирането в акции на Дружеството е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ предупреждава потенциалните инвеститори, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете също са описани в следващите точки.

а) Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата

собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме стабилен тренд на повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

Забавя при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на

атраaktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на поголеми по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атраaktivно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба “на зелено”), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвръщаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. Предвижда се също така извършване на анализ на финансовото

състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната.

Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

б) Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е лицензирано през м. Март 2005г. и след това е започнало осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

в) Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си

са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му. Възможно ограничение на този риск се постига чрез хеджиращи сделки, но Дружеството не може да гарантира максимално приемливи условия по сделките.

Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

Кредитен риск

Кредитният рейтинг на страната и позицията на България на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии Еврооблигации и успешните сделки по замяната на български Брейди облигации. Водещите рейтингови агенции неколкократно повишиха кредитния рейтинг на страната, като през март 2006 г. Standard & Poors и Fitch дадоха на България инвестиционен рейтинг (съответно „positive outlook” и „stable outlook”), а Moody’s повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до Ba1, като даде също така инвестиционен рейтинг на страната през март 2006г. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с

фиксираны лихви. След приемането на България за пълноправен член на ЕС през януари 2007 г. се очаква допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск.

Валутен риск

До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в щатски долари и инвеститорите поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003 г. обаче пазарът постепенно премина към цени, фиксирани в евро. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилния растеж на българската икономика да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

България е сравнително стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството. Съществува известна степен на риск поради липсата на стабилно мнозинство, като това положение вероятно ще се запази и след следващите парламентарни избори, което резултира в забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите. Това се отразява на ръста на икономиката като цяло. Възможните последици от подобно развитие са забавено темпо и липса на адекватна ангажираност с извършваните реформи. Това би повлияло на икономическия растеж като цяло.

Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие

а) Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието

Наименованието на Дружеството е "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

б) Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е вписано в търговския регистър с Решение № 1 /11.12.2004 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 13504/2004 г., парт. № 89313, том 1137, рег. 1, стр. 17.

Ид.№ (БУЛСТАТ): 131350366

ДДС №: BG 131350366

в) Дата на учредяване и срок на съществуване

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 04.10.2004 г. и е регистрирано с Решение № 1/11.12.2004 г. на Софийски градски съд по ф.д. 13504/2004 г.

Дружеството е учредено за срок от 15 години, считано от вписването му в търговския регистър.

г) Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронен адрес (e-mail) и електронна страница в Интернет (web-site)

Държава, в която емитентът е учреден:

Седалище и адрес на управление:

Телефон:

Факс:

E-mail:

Web-site:

Република България

гр. София, р-н Средец,

ул. "Витоша" № 39

(+359 2) 980 93 09

(+359 2) 981 06 03

bref@brefbg.com

www.brefbg.com

д) Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години

От учредяването си до момента "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дъщерни дружества. До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани. Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

е) Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента.

3.2. Преглед на направените инвестиции

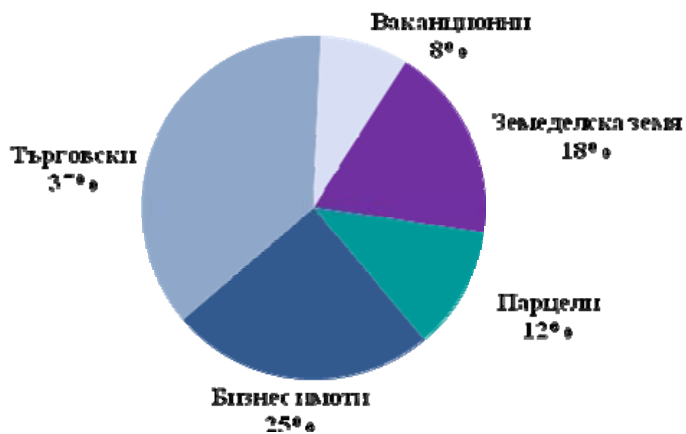
От учредяването си до момента "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е инвестирало в придобиването на следните активи за секюритизация и не е придобивало дялови участия в други дружества.

Информация за придобитите недвижими имоти:

В резултат на активната инвестиционна дейност на Дружеството през 2006г. портфейлът от инвестиционни проекти на ФНИБ нарасна значително и от 2,494 хил.лв. без преоценките в края на 2005г. достигна до 53,720 хил.лв. в края на 2006г., включващи инвестираните средства по закупуване на имоти и разходите за извършени строителни работи. Освен като обща сума, инвестициите на фонда се увеличиха и като брой проекти общо 9 на брой, разпределени във всички основни сектори от пазара на недвижими имоти.

Фигура 1 Разпределение на направените инвестиции по видове сектори:

Разпределение на направените инвестиции по сектори



Направените инвестиции през годината са в две основни насоки: закупуване на нови инвестиционни имоти и реализация на новопридобитите проекти. Според степента си на завършеност проектите на ФНИБ могат да бъдат разделени по следния начин:

Таблица 2 – Инвестиционни проекти на ФНИБ към 31.12.2006 (в хил.лв.):

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	<i>Размер на проекта</i>	<i>Инвести- рани до 31.12.2006</i>	<i>Бъдещи инвестиции</i>
РЕАЛИЗИРАНИ ПРОЕКТИ				
Търговски центрове "Доверие-Бриколаж"	Текущо управление	19 895	19 895	0
Земеделска земя	Отдаване под аренда	11 000	9 777	1 223
ПРОЕКТИ В ПРОЦЕС НА РЕАЛИЗАЦИЯ				
Камбаните бизнес център	В строеж	40 000	9 927	30 073
Офис сграда на бул. "Г.М.Димитров"	Разрешение за строеж	15 300	3 402	11 898
Морско ваканционно селище	Идеен проект	17 600	4 472	13 128
ПРЕДСТОЯЩИ ПРОЕКТИ				
Инвестиционни имоти до Велико Търново*	Промяна регулация	511	511	n.a
Инвестиционен имот до Видин*	В процес на закупуване	589	589	n.a
Инвестиционни имоти в София*	В процес на закупуване	6 648	3 814	2 834
ПРОЕКТИ В ПРОЦЕС НА ОСВОБОЖДАВАНЕ				
Инвестиционни имоти до Летище София	В процес на продажба	1 332	1 332	0
ОБЩО ЗА ВСИЧКИ ПРОЕКТИ		112 876	53 720	59 156

* Стойността на проекта ще бъде уточнена след разработване на идейния проект

От изброените по-горе проекти, два са вече реализиран и са в етап на текущо управление. По отношение покупката на земеделска земя, нови имоти се купуват само с цел окрупняване на вече съществуващи такива. Следващата група проекти, общо три на брой, са на етап реализация, който етап обхваща времето от проектиране до изграждане на бъдещите постройки. Трите най-нови проекта все още са на етап придобиване на терените и смяна регулацията на земята, където това е необходимо. Тяхната реализация предстои да започне през 2007г. На последно място са посочени имотите собственост на ФНИБ, за които има взето решение от Съвета на директорите да бъдат продадени.

Проект - ТЦ „Доверие Бриколаж

През втората половина на 2006г. ФНИБ реализира проект от вида „покупка и обратно отдаване под наем”. За целите на проекта бяха закупени два от магазините на търговската верига за стоки „направи си сам” Mr.Bricolage. Двата придобити магазина се намират във Варна и София и са два от най-добре представящите се магазини на търговската верига в страната. След покупката двата магазина бяха отдадени под наем на Довери-Брико АД – фирмата развиваща търговската марка Mr.Bricolage в България. Общата цена платена за двата магазина е 10 млн.евро, без в тази цена да са включени разходите по придобиването на двата имота. Параметрите по сделката са както следва:

Таблица 3 – Параметри на закупуване на ТЦ „Доверие Бриколаж” – София 1

ТЦ "ДОВЕРИЕ БРИКОЛАЖ" - СОФИЯ 1	
РЗП	15,174 кв.м.
ЗП	7,610 кв.м.
Покупна цена	6 млн.евро
Дата на покупката	15 ноември 2006
Месечен наем	54,087 евро
Срок на договора за наем	10 години

Таблица 4 – Параметри на закупуване на ТЦ „Доверие Бриколаж” – Варна

ТЦ "ДОВЕРИЕ БРИКОЛАЖ" - ВАРНА	
РЗП	12,184 кв.м.
ЗП	5,375 кв.м.
Покупна цена	4 млн.евро
Дата на покупката	17 август 2006
Месечен наем	36,060 евро
Срок на договора за наем	10 години

***Забележка:** Посочената покупна цена не включва направените разходи по придобиването на имотите.*

Общата сума на месечния наем за двата магазина е 90,147 евро, което на годишна база прави 1,081,764 евро постоянен приход за ФНИБ за следващите 10 години.

С цел по-ефективно използване на инвестираните средства и подобряване възвръщаемостта от проекта, ФНИБ рефинансира покупката на двата магазина с

инвестиционен кредит в размер на 7 млн.евро от Българска Пощенска Банка АД. Срокът на кредита е 10 години, като е договорен едногодишен гратисен период по главницата. Лихвата дължима по кредита е 1-3 месечен EURIBOR + 1.6%.

Освен изтегленият кредит в края на 2006г., Дружеството стартира инициатива за сертифициране на двете сгради за енергийна ефективност. Обследването на сградите е завършено в края на февруари 2007, с което двете сгради получават сертификата за енергийна ефективност категория А. Получаването на този сертификат ще позволи на Дружеството да кандидатства за освобождаване на двата имота от данък сгради за следващите 10 години, считано от началото на 2008г.

Проект – Земеделска земя в Северна България

Проектът за покупката на земеделска земя бе стартиран още през 2005г, когато общо закупените от Дружеството имоти достигнаха 4,190.6 дка. През 2006 покупката на нови земи продължи с още по-големи темпове и в края на годината придобитата за период земя е общо 30,032.7 дка., с което общо притежаваната към края на 2006г. земеделска земя е 34,223.3 дка. Общо инвестиранията до момента средства в земеделска земя са 9,777 хил. лева, а средната покупна цена включваща и разходите по придобиване на имотите е 285.7 лв. на дка. Основната част от закупените земи са III и IV категория, а средната големина на отделните имоти е около 10-12 дка.

Закупените през 2005г. имоти са съсредоточени основно в Североизточна България в областите Добрич, Варна, Разград и Шумен, а през 2006 към тези райони се прибавиха и областите Русе, Търговище, Ловеч, Плевен, Велико Търново и Враца.

Отдадените под аренда земи за стопанската 2006/2007 година към края на отчетния период са 15,214 дка, а средната постигната наемна цена е 13.93 лв./дка на година. В процентно изражение отдадената земя е 44.5 % от общо притежаваните от Дружеството земеделски земи.

В краткосрочен план Дружеството възнамерява да отдаде под аренда всички площи-негова собственост, което ще генерира допълнителни доходи, които ще увеличат печалбата за разпределение през съответната година. Освен вече придобитите имоти, Дружеството ще купува допълнително земя, но с цел концентрация на вече закупените площи.

Проект – „Камбаните Бизнес Център”

През 2006г. Дружеството стартира два проекта в София за инвестиции в офис сгради. Първият от тях – „Камбаните Бизнес Център” (КБЦ) – предвижда изграждането на осем етажна сграда със смесено предназначение, която ще предлага офиси и търговски площи за отдаване под наем. Сградата е проектирана с цел да покрие критериите за административна сграда клас А и да предложи най-добри условия за бизнес на своите наематели.

За целите на проекта през юни 2006г., ФНИБ закупи терен с големина 8,796 кв.м., намиращ се на Околовръстното шосе в София. Общо проектираното РЗП на проекта е 32,597 кв.м. От тях около 15,636 кв.м ще са офис площи, 14,136 кв.м. търговски площи и около 2,825 кв.м. подземен паркинг. По предварителни изчисления, общата стойност на проекта ще възлезе на 20.45 млн.евро.

КБЦ е разположен в полите на Витоша, на южната отсечка от Околовръстното шосе на София в непосредствена близост до кв.Младост IV срещу Бизнес Парк София. През последните години района се наложи като офис дестинация, с голяма концентрация на бизнес. Бъдещата сграда ще има лице към Околовръстното шосе, което ще улесни достъпа до КБЦ, а осигуреността на мястото с обществен транспорт ще се подобри още след изграждането на третия етап от Софийското метро. По план новата метростанция ще се намира точно срещу КБЦ, от другата страна на Околовръстното шосе.

Стартът на строителството е даден на 20 август 2006г. До края на отчетния период са завършени всички изкопни работи и започна подготовката по строителство на сградата. До изготвянето на доклада започна и работата по изливане основите на бъдещата постройка. По предварителни прогнози новата сграда трябва да бъде завършена до август 2008г.

Проект – Офис сграда на бул. „Г.М.Димитров”

Вторият проект за изграждане на офис сграда се намира на бул.Г.М.Димитров №14, близо до колелото на 4-ти километър на Цариградско шосе в София. На това място се предвижда изграждането на 10 етажна офис сграда от най-висок клас А.

Предварителният договор за покупката на терена е подписан още в края на 2005г., а окончателното прехвърляне на собствеността е осъществено в края на януари 2006г. Общата площ на терена е 1,520 кв.м. По проект разгърнатата застроена площ ще бъде 13,627 кв.м., от които 9,668 кв.м. офис площи, 999 кв.м. търговски площи и партерни помещения и 2,960 кв.м. подземен паркинг. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на 7.8 млн.евро.

Към датата на изготвяне на доклада, окончателно е завършен архитектурния проект и предстои получаване на разрешение за строеж. По предварителен план изкопните работи на обекта трябва да започнат през април 2007г. Пускането на сградата в експлоатация е предвидено за септември 2008г.

Проект — Ваканционно селище на морето

Третият проект в процес на реализация е за изграждане на ваканционно селище на българското Черноморие. Проектът предвижда изграждането на комплекс от затворен тип, в които да се построят жилищни, търговски и развлекателни площи, които в последствие да бъдат продадени. В проекта е заложено изграждането на 291 апартамента, два басейна – детски и за възрастни, два ресторанта, търговски и развлекателен център.

За целите на проекта през юни 2006г., Дружеството официално придоби урегулиран терен с обща площ 28,758 кв.м. Имотът се намира в Община Царево, близо до с.Лозенец, Бургаска област. Парцелът е разположен на около 50м от крайбрежната ивица в близост до къмпингите Оазис и Арапя.

Към края на отчетния период Дружеството има изготвен идеен проект, който е внесен за одобрение в общината. По проект общо разгърнатата застроена площ в комплекса ще бъде 17,963 кв.м., от които апартаменти - 11,112 кв.м., студия – 4,574 кв.м., еднофамилни къщи – 1,279 кв.м. и търговски площи – 998 кв.м. По предварителни изчисления общата стойност на проекта ще възлезе на 10.1 млн.евро.

След получаване на одобрение на идейния проект Дружеството ще започне планирането и изграждането на вилното селище. Успоредно с това ще започне и процеса по продажба на зелено на готовите жилища.

Проект – Инвестиционен имот до град Велико Търново

Освен в проекти, които са в процес на реализация, Дружеството активно инвестира и в закупуването на парцели, които имат добър потенциал за бъдещо развитие на нови инвестиционни проекти.

Първият от тези имоти се намира в покрайнините на Велико Търново, където в началото на ноември Дружеството придоби два поземлени имота с обща площ 203,248 кв.м. Двата имота образуват един общ парцел, които е разположен на главния път София – Варна на 5 км от центъра на Велико Търново в посока София. Общата покупна цена на парцелите е 471,360 лв. или 2.31 лв./кв.м.

Добрата локация на терена дава добри възможности на това място да бъде развит търговски район с множество обекти, където големи търговски вериги за търговия на дребно да разположат своите магазини. Към момента Дружеството прави опити да привлече като партньори за този обект добре познати международни компании, заинтересовани да развият своята дейност в района.

През настоящата година, с цел реализация на проекта, ФНИБ планира да преведе имота в регулация, след което ще започне проектирането на бъдещите търговски сгради.

Проект – Инвестиционен имот до град Видин

Вторият имот с перспектива за бъдещо развитие е разположен близо до Видин и е с площ 86,008 кв.м. Теренът беше спечелен от Дружеството през октомври 2006г. на търг проведен от Министерството на отбраната. В имота се намират и седем стопански постройки с обща разгърната застроена площ 1,992 кв.м. Цената на която бе спечелен търга е 541,537 лв. или 6.30 лв./кв.м. Към края на отчетния период Дружеството е изплатило покупната цена и всички разходи свързани с придобиването на имота, но официално прехвърлянето на собствеността е направено в началото на 2007г.

Теренът е разположен в близост до фериботното пристанище на Видин на основния път свързващ града и ферибота. В района срещу парцела е разположено митническо бюро, обслужващо товарите идващи по река Дунав. В допълнение, имотът се намира и близо до мястото където се предвижда да бъде изграден втория мост над река Дунав.

Плановите на ФНИБ са на това място да се развие логистичен център, който да обслужва товарите пътуващи от Европа за Азия. От тук минава и Транспортен Коридор №4, което дава добра перспектива за успех на този проект.

В краткосрочен план предстои имота да бъде вкаран в регулация и съществуващите постройки да бъдат премахнати, след което да се реализира новия инвестиционен проект.

Проект – Инвестиционни имоти в град София – Околовръстен път

Третият проект с добър потенциал за бъдещо развитие е проекта по изкупуване на терени в полите на Витоша в съседство на вече реализираният се проект – Камбаните Бизнес Център. Към края на 2006г. Дружеството е собственик на три парцела с обща площ 10,337 кв.м. и има сключен предварителен договор за покупка на още три парцела с обща площ 6,900 кв.м. След финализиране на сделката по покупката на вторите три имота ФНИБ ще притежава терен с обща площ 17,237 кв.м. Покупната цена на първите три парцела е 1 949 213 евро, а договорената цена за останалите три имота е 1 449 000 евро. Към 31 декември 2006 Дружеството е платило авансова вноса от 10% за втората група от имоти и в началото на 2007г. е платена и останалата сума.

Така оформилният се терен се намира в района на „Вилна зона Малинова долина – Бункера” в София, кв.Симеоново и има обща граница с проекта Камбаните Бизнес Център. Комбинацията от чистия въздух от Витоша, добрата транспортна инфраструктура на Околовръсното шосе, близостта до новоизграждащият се „Резиденшъл Парк София”, близостта до Бизнес Парк София и множеството търговски обекти в околността, дават една доста добра перспектива за реализация.

В краткосрочен план, след завършване на процеса по придобиването на по-горе описаните имоти, Дружеството ще стартира вкарването на парцела в регулация.

Проект – Инвестиционни имоти до Летище София

Последните имоти от инвестиционния портфейл на Дружеството са седемте парцела в близост до летище София, закупени от ФНИБ през 2005г. Имотите образуват парцел с големина 14,552 кв.м. и са разположени в близост до новия VIP терминал на Летище София. Първоначалните инвестиционни намерения на Дружеството бяха на това място да бъде изграден логистичен център, който да предлага модерни складови и офис площи, но през септември 2006г. ФНИБ получи изгодна оферта за продажба на имота, и след задълбочена оценка Съветът на директорите на Дружеството реши да я приеме. С реализацията на продажбата, ръководството на Фонда вярва, че е постигнало възможно най-добрия финансов резултат, в интерес на своите акционери.

В резултат от взетото решение през октомври 2006г. ФНИБ подписа предварителен договор за покупко-продажба на имотите на цена 145 евро/кв.м. или общо сума на договора 2,110,185 евро. Поради забавяне в процеса по продажбата сделката реално е осъществена в началото на март 2007г.

Параметрите от инвестицията в резултат от реализацията на проекта са както следва:

- **Покупна цена на имотите** (вкл. р-ди по покупката) – 681,037 евро (46.8 евро/кв.м.)
- **Продажна цена** – 2,110,185 евро (145 евро/кв.м.)
- **Нетна печалба от проекта** – 1,429,148 евро
- **Възвръщаемост от проекта** – 112.5% (средно годишно за периода 08/2005 – 02/2007)

3.3. Преглед на дейността

а) Предметът на дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е:

инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е учредено през месец Октомври 2004 г. и е вписано в търговския регистър през м. Декември 2004 г. През март 2005 г. Дружеството получи от Комисия за финансов надзор лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти - № 6/08.12.2005.

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, Дружеството е учредено за срок от 15 години.

б) Основните пазари на ФНИБ

Дружеството работи само на Българския пазар.

в) Данни за конкурентоспособността на Дружеството

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е едно от най-големите дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на имоти в България по нетна стойност на активите. Средата, в която работи дружеството се характеризира със сравнително висока конкуренция, която има тенденция към засилване през последните години.

Таблица №5: Анализ на силните и слаби страни, на възможностите и заплахите пред развитието на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Голям пазарен дял, отлична пазарна репутация, лоялни клиенти; ❖ Отлична капиталова структура; ❖ Висококвалифициран персонал; ❖ Ефективно използване на ресурсите; ❖ Богат опит в сферата; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Увеличаване на конкурентния натиск; ❖ Насищане на пазара на недвижими имоти; ❖ Зависимост от цената на имотите и на строителните материали;
ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Допълващ се портфейл от инвестиции, които ще намалят специфичния бизнес риск и ще доведат до нарастване на възвращаемостта; ❖ Повишаване на покупателната способност на населението; ❖ Възможност за генериране на значителни свободни парични потоци; ❖ Възможност за привличане на заеман капитал за финансиране на големи инвестиционни проекти; 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Продължително повишаване на цените имотите и строителните материали; ❖ Рязка промяна в условията и тенденциите на пазара на имоти в България;

3.4. Организационна структура

а) Икономическа група

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е част от икономическа група.

б) Данни за дъщерните дружества на емитента

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.5. Имущество, производствени единици и оборудване

Към 31.12.2006 "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ притежава дълготрайни материални активи във вид на инвестиционни имоти, възлизащи по отчетна стойност на 57,754 хил. лв.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1. Резултати от дейността на Дружеството

Дейността на Дружеството през 2006 г. беше насочено основно в закупуването на нови имоти, тяхното развитие и управление след това. В резултат от нарастването на инвестиционния портфейл на Дружеството, през годината то реализира значително по-големи по обем приходи и разходи, и съответно по-висока печалба.

Таблица №6: Основни финансови показатели на Дружеството за периода 2005-2006 г.

ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	2005	2006
	<i>(хил. лева)</i>	
Приходи от основна дейност	811	5 336
Печалба/загуба от основна дейност	532	4 115
Нетна печалба/загуба от дейността	532	4 115
Нетна печалба/загуба за периода на една акция (лв./акция)	0,056	0,094
Сума на активите	20 665	88 964
Нетни активи	20 569	74 345
Акционерен капитал	20 150	60 450
Брой акции	20 150	60 450
Брутен дивидент за разпределение на акция (лв./акция)	0,0000	0,0073

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

През периода се наблюдава значителен ръст на приходите от основна дейност, както и на нетната стойност на активите на дружеството.

Нетната печалба се увеличава почти осем пъти от 532 хил.лв. до 4 115 хил.лв.

След увеличението на капитала до 60 450 хил. лв. брутният дивидент определен за разпределение преди ОСА е в размер на 0,0073 лева на акция.

а) информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на емитента, като се посочва степента на отражение върху приходите;

Не са известни неотразени в регистрационния документ необичайни и редки събития, които могат съществено да се отразят върху приходите от основна дейност на емитента.

б) съществени изменения в приходите от основна дейност и посочване на степента, в която те са резултат от изменение в цените или обема на стоките или услугите, предлагани от емитента или от въвеждането на нови стоки или услуги;

През изтеклата година приходите на Дружеството бележат значително нарастване с над 6.5 пъти сравнено с 2005г.:

Приходи от дейността

Таблица №7: Изменение на приходите от основна дейност за периода 2005-2006 г.

ДИНАМИКА НА ПРИХОДИТЕ	2005	%	2006
Приходи от лихви	375	160,00%	975
Приходи от наеми, вкл.	2	27800,00%	558
- от отдаден търговски площи	0		478
- от отдадени под аренда земеделски земи	2	3900,00%	80
Нетен приходи от преценка на активи	434	731,11%	3 607
Нетен приход от финансови активи	0		196
ОБЩО ПРИХОДИ	811	557,95%	5 336

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Наблюдава се чувствително увеличение на приходите във всички пера, като общите приходи нарастват от 811 хил.лв. до 5 336 хил.лв., или с 557,95%

Основната част от приходите се дължат на преоценката на активите на Дружеството, която за 2006г. бележи нарастване от над 8 пъти. Това нарастване се дължи в значително от по-голямата сума на имотите включени в портфейла на ФНИБ. Фактор, който оказва влияние на преоценките на активи е постепенно нарастващата цена на земеделските земи, който към края на 2006г. заемат 18% от общо инвестираните до момента средства.

Друго съществено перо в приходите за 2006г. са приходите от лихви, която стойност се дължи на значителните постъпления на парични средства в следствие от увеличението на капитала на ФНИБ. За ефективното управление на тези средства Дружеството предприе действия в посока на тяхното инвестиране в срочни банкови депозити със срок от един до три месеца и лихвени равнища между 2.75% и 7%.

Стабилна тенденция се наблюдава и в приходите от наеми. Основен принос за тяхното увеличение до 558 хил.лв. има реализирания проект по покупката и обратно отдаване под наем на двата Търговски центъра „Доверие Бриколаж” във Варна и в София. Реализираният приход в резултат от направената инвестиция за 2006г. е 478 хил.лв. Тази сума през следващата година ще нарасне до 2,116 хил.лв. и ще се запази сравнително постоянна през следващите години. Нарастване бележат и приходите от аренда, като за 2006г. те са 80 хил.лв. и причина за това нарастване е по-голямото количество на арендувана земеделска земя в края на 2006г.

В приходите за 2006г. като еднократен акт е отбелязана нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба в размер на 196 хил.лв.

Таблица №8: Структура на приходите от основна дейност за периода 2005-2006 г.

СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ	2005	% дял	2006	% дял
Приходи от лихви	375	46,24%	975	18,27%
Приходи от наеми, вкл.	2	0,25%	558	10,46%
- от отдаден търговски площи		0,00%	478	8,96%
- от отдадени под аренда земеделски земи	2	0,25%	80	1,50%
Нетен приходи от преценка на активи	434	53,51%	3 607	67,60%
Нетен приход от финансови активи		0,00%	196	3,67%
ОБЩО ПРИХОДИ	811	100,00%	5 336	100,00%

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Забелязва се промяна в структурата на приходите. Докато през 2005 година приходите от лихви са почти половината от общите приходи, то през 2006 имаме нарастване на дела на приходи от наеми и преценка на активите, като приходите от лихви падат от 46,24% до 18,27%.

Разходи от дейността

През 2006г. разходите подобно на приходите също бележат увеличение, което основно се дължи на по-голямата сума на активите управлявани от Дружеството и неговата нараснала инвестиционна дейност през изтеклия отчетен период

Таблица №9: Изменение на разходите от основна дейност за периода 2005-2006 г.

РАЗХОДИ	2005	%	2006
Разходи за лихви	-17	-64,71%	-6
Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество	-190	323,16%	-804
Разходи за възнаграждения	-11	154,55%	-28
Загуба от финансови инструменти	0		-19
Други оперативни разходи	-61	496,72%	-364
ОБЩО РАЗХОДИ	-279	337,63%	-1 221

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

С нарастване на дейността на дружеството има и значително увеличение на разходите, макар и доста по малко от това на приходите, което води до нарастване на оперативния маржин на фирмата.

Общите разходи отбелязват повишение от 279 хил.лв. до 1 221 хил.лв. или 337,63%.

Таблица №10: Структура на разходите от основна дейност за периода 2005-2006 г.

РАЗХОДИ	2005	% дял	2006	% дял
Разходи за лихви	-17	6,09%	-6	0,49%
Разходи за възнаграждение на обслужващото дружество	-190	68,10%	-804	65,85%
Разходи за възнаграждения	-11	3,94%	-28	2,29%
Загуба от финансови инструменти	0	0,00%	-19	1,56%
Други оперативни разходи	-61	21,86%	-364	29,81%
ОБЩО РАЗХОДИ	-279	100,00%	-1 221	100,00%

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Макар и да има промени в през 2006 спрямо 2005 година, структурата на разходите се запазва стабилна.

Най-голям дял имат разходите за възнаграждението на Обслужващото дружество, които обаче намаляват с 2,5%.

Основният дял на разходите през годината отново се пада на разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, като тук трябва да се отчете факта, че то извършва цялата оперативна дейност на ФНИБ. Нарастването на този разход се дължи основно от увеличената сума на активите на ФНИБ вследствие увеличението на капитала. Важно събитие през годината е сключеното на 27.02.2006г. споразумение към договора на обслужващото дружество за намаление на процента на неговото възнаграждение от 0.5% до 0.375% от нетната сума на активите за всяко тримесечие (от 2% до 1.5% на годишна база), което намаление влезе в сила след увеличението на капитала на ФНИБ.

Другото голямо перо на разходите е „Други оперативни разходи” в размер на 364 хил.лв. В тази статия са включени основно платените данъци на притежаваните от Дружеството имоти, комисионни на посредниците при покупката на недвижими имоти и други оперативни разходи свързани с инвестиционната дейност на Дружеството.

Разходите за лихви през 2006г. заемат сравнително малък дял, но това се дължи основно на факта, че Дружеството не е ползвало дългосрочно привлечени средства до усвояването на банковия кредит от БПБ в края на декември 2006г.

Резултат от дейността

Кратко представяне на резултатите от дейността е показано на таблицата по-долу.

Таблица 11: Резултати от дейността на Дружеството

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	2005	2006
Счетоводна печалба (хил.лв.)	532	4 115
Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)	9 447	43 686
Доходи на една акция (в лева)	0,056	0,094
Общо заделени средства за дивидент (хил.лв.)	-	443
Брой акции за разпределение на дивидент (в хиляди)	20 150	60 450
Брутен дивидент за разпределение на една акция (в лева)	-	0,0073
Нетни активи (в хил.лв)	20 569	74 345
Нетни активи на акция (в лева)	1,02	1,23
Промяна на нетните активи на акция (в лева)	0,02	0,21

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Годишният финансов резултат на Дружеството за 2006г. бележи значителен ръст спрямо предходната година, основна заслуга за което имат увеличените приходи за миналата година. Отнесена печалбата към средния брой акции през годината носи доход на една акция в размер на 0.094 лв.

Печалба на ФНИБ за разпределение, определена съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е 443 хил.лв., което разпределено на една акция носи брутен доход от 0.0073лв. или след приспадане на данък при източника нетен доход от 0.0069 лв.

Нетните активи (НА) през изтеклия отчетен период, съгласно финансовите отчети, са се увеличили от 1.02 лв.на акция до 1.23 лв.на акция. Основен принос за това нарастване е реализирания премиен резерв вследствие увеличението на капитала и реализираната печалба през годината.

в) влияние на инфлацията и промените във валутния курс, ако тази информация е от съществено значение;

Инфлацията и промените във валутните курсове са част от системния риск за дейността на ФНИБ. Естеството на дейността, начина на определяне на себестойността на услугите и условията на пазара, позволяват бърза реакция от страна на дружеството за отразяване на конюнктурните промените в цените на неговите услуги.

г) информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние или които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента.

За периода няма правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко да са оказали съществено влияние върху дейността на емитента.

4.2. Ликвидност и капиталови ресурси

а) описание на вътрешните и външните източници на ликвидност за последните 3 финансови години и кратко разяснение относно значителните неизползвани източници на ликвидност;

Ликвидността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ през годината се определяше основно от направените инвестиции в по-горе описаните инвестиционни проекти, от трикратното увеличение на капитала през юни 2006г. и от усвоените в края на 2006г. средства по отпуснатия банков заем от Българска Пощенска Банка АД. В резултат от тези три фактора Дружеството не е изпитвало ликвидни затруднения през годината.

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството, към 31 декември 2006 г. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 27 988 хил лева.

От приложената по-долу таблица се вижда, че в края на 2006г. Дружеството е свръхликвидно. Основа за високата ликвидност на ФНИБ е значителната сума на паричните средства налични към края на годината (виж приложения одиторски доклад).

Таблица 12 – Показатели за ликвидност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006 г.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	2005	2006
Обща ликвидност	184,76	37,00
Бърза ликвидност	184,76	33,37
Незабавна ликвидност	179,75	29,97
Абсолютна ликвидност	179,75	29,97

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Посочените по-горе показатели за ликвидност отразяват тенденция на намаляване на свръх ликвидността на Дружеството, което е показателно за по-ефективно използване на свободния паричен ресурс през 2006г. спрямо 2005г.

Вътрешни източници на ликвидност

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност.

Таблица 13 - Източници на ликвидност на ФНИБ към 31 декември 2006 г.

ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ	2005	2006
ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
Инвестиционни имоти държани за търгуване	0	3 389
Данъци за възстановяване	0	1 778
Предоставени аванси покупка на земеделска земя	31	913
Вземания от лихви и наеми	125	90
Аванси към доставчици	325	397
Парични средства	17 256	27 988
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	17 737	34 555
ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ПАСИВИ		
Задължения към Обслужващото дружество	82	239
Задължения към брокери на недвижими имоти	0	39
Дивиденди подлежащи на разпределение	0	443
Други текущи задължения	14	213
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	96	934

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Краткотрайни (текущи) активи

Най-голям дял около 81% от краткотрайните активи заемат паричните средства налични по банковите сметки на Дружеството. Източникът на тези средства са получените пари в резултат от увеличението на капитала през юни 2006г. и от усвояния в края на 2006г. инвестиционен заем в размер на 7 млн.евро.

Вторият по големина източник на ликвидни средства са „Инвестиционните имоти държани за продажба“. Под това наименование е записана отчетната стойност на 7-те инвестиционни имота в близост до летище София, собственост на ФНИБ.

Друг голям източник на ликвидност са „Данъците за възстановяване“. В това перо се включва платеното през ноември 2006г. ДДС по сделката с покупката на ТЦ „Доверие Бриколаж“ в София. Тези средства са възстановени на ФНИБ от НАП в началото на 2007г.

От останалите позиции в „Начислени доходи от наеми и лихви “ към края на 2006г. са записани лихвите по направени банкови депозити и вземанията от наеми от отдадените под наем имоти. Другите две позиции представляват платени от Дружеството суми свързани с придобиване на недвижими имоти и след завършване на придобиването ще бъдат трансферирани към дълготрайните активи.

Очакването на ръководството на ФНИБ е сумата на текущите активи да намалява успоредно с реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството през следващата година.

Краткосрочни (текущи) пасиви

С най-голям дял 47.4% от текущите пасиви към края на 2006 г. са признатите провизии за дължими дивиденди, тъй като по закон ФНИБ е длъжно да разпредели 90% от реализираната през годината печалба, коригирана съгласно чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ. Точната сума на дивидентите (90%-100%) ще бъде одобрена от акционерите след решение на ОС, с което то приема резултатите от изминалата година.

Друг голям източник на задължения са „Задълженията към Обслужващото дружество”. В по-голямата си част това са задължения свързани с разходи по реализацията на инвестиционните проекти на ФНИБ и по-специално по строителството на Камбаните Бизнес Център.

По позицията „Други задължения” са записани задължения на Дружеството свързани с различни сделки по покупко-продажбата на недвижими имоти.

През следващата година в посока увеличение на краткосрочните задължения на Дружеството ще бъдат записани текущите суми дължими за плащане по предоставения банков кредит и сумите дължими по строителството на двете офис сгради в процес на реализация.

Външни източници на ликвидност

Външните източници на ликвидност са собствения капитал и получения банков кредит към края на 2006г. и са подробно разгледани в точка Капиталови ресурси по-долу в документа.

Предвид големия паричен ресурс наличен към края на 2006г. към настоящия момент Дружеството не предвижда през следващата година да има ликвидни затруднения. В случай, че инвестиционната активност на ФНИБ нарасне значително, ръководството има готовност да набави необходимите парични ресурси за своята дейност чрез външно финансиране от местни и чужди банкови институции.

Капиталови ресурси

В края на 2006г. дългосрочния капитал на Дружеството е 88,030 хил.лв. Разпределението между собствен и привлечени средства е представено на фигурата по-долу. Стабилността на капиталовата структура на Дружеството се дължи основно на доста по-големия дял на собствения капитал спрямо дългосрочно привлечените средства при съотношение 5.43:1. Това от своя страна обуславя нисък риск на задлъжнялост, на който е изложен ФНИБ. В допълнение, дълготрайните активи на Дружеството се финансират изцяло със собствен капитал (съотношение $0.73 < 1$), което определя съответствие между финансиране на дълготрайни активи с дългосрочен капитал, фактор за допълнителна стабилност на Дружеството.

Фигура 2: Съотношение между собствен и привлечен дългосрочен капитал

Дългосрочен капитал на ФНИБ

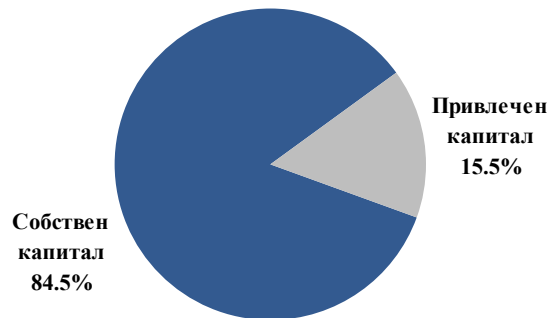


Таблица 14 – Капиталови показатели на ФНИБ към 31 декември 2006 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	2006
Съотношение собствения капитал към дългосрочните привлечени средства	5,43
Съотношение ДА към собствен капитал	0,73

Източник: *Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.*

В края на 2006г. собственият капитал на Дружеството е значително по-голям от този в края на 2005г.

Основният фактор за това значително нарастване е осъщественото в периода март-юни 2006г. увеличение на капитала чрез издаване на 40.3 млн. обикновени акции с право на глас и номинал 1 лв. Емисионната цена на новите акции бе 1.25 лв. на акция, с което сумата набрана в резултат от увеличението на капитала е 50,375 хил.лв.

Броят на акциите на Дружеството се увеличи от 20,150 хиляди до 60,450 хиляди, а средният брой на акциите през 2006г. е 43,686 хиляди акции.

Таблица 15 – Структура на собствения капитал на ФНИБ за периода 2005-2006 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2005	% дял	2006
Основен капитал	20 150	97,96%	60 450
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	0	0,00%	9 810
Резерв от преоценка на финансови активи	0	0,00%	-6
Финансов резултат	419	2,04%	4 091
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20 569	100,00%	74 345

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Премийният резерв отразен в таблицата на собствения капитал е в резултат от по-високата емисионна цена на новите акции спрямо техния номинал, от която сума са извадени емисионните разходи по увеличението на капитала.

Също значителен принос за увеличението на собствения капитал има и реализираната печалба от Дружеството през отчетния период в размер на 4,115 хил.лв., която печалба е прибавена към натрупаната печалба, намалена със сумата на признатата провизия за дължими дивиденди.

На 14 декември 2006г. Дружеството подписа договор за получаването на дългосрочен инвестиционен кредит от Българска Пощенска Банка АД (БПБ). Кредитът бе изтеглен с цел рефинансиране покупката на двата ТЦ „Доверие Бриколаж” във Варна и София. Параметрите по кредита са както следва:

- Размер на кредита – 7 млн.евро
- Срок – 10 години
- Гратисен период по главницата – 1 година
- Погасителни вноски – месечни погасителни вноски след първата година
- Лихва – 1-3 месечен EURIBOR + 1.6%
- Салдо към 31.12.2006г. – 7 млн.евро
- Падеж – 14.12.2016г.
- Обезпечение – двата магазина + залог върху вземанията по наемите на ТЦ-ве

С цел управление на лихвения риск към договора за кредит Дружеството подписа и споразумение за лихвен суап с БПБ. Съгласно това споразумение Дружеството се ангажира да плаща постоянна лихва в размер на 4.04% за срока на кредита срещу плащане от страна на банката на лихва в размер на 1 месечния EURIBOR. С цел предоставяне на гаранция по изпълнението на договора за лихвен суап, Дружеството подписа и договор за образуване

на задължение към банката в размер до 700 хил.евро, в случаите на неизпълнение от страна на ФНИБ по договора за лихвен суап.

Целта за изтеглянето на по-горе описания кредит е осигуряване на средства, за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството през следващата година.

Таблица №16: Анализ на капиталовата структура за периода 2005-2006 г.

КАПИТАЛОВА СТРУКТУРА		2005	2006
1	Краткотрайни активи	17 737	34 555
2	Краткосрочни задължения	96	934
3	Нетен оборотен капитал 1-2	17 641	33 621
4	Обща сума на активите	20 665	88 964
5	Собствен капитал	20 569	74 345
6	Привлечен капитал	96	14 619
7	Отношение на собствения капитал към балансовата сума 5/4	0,9954	0,8357
8	Отношение на привлечения капитал към общите активи 6/4	0,0046	0,1643
9	Отношение на собств. капитал към привлечения капитал 5/6	214,2604	5,0855
10	Капиталова структура 6/5	0,0047	0,1966
11	Отношение на текущите активи към собств. капитал 1/5	0,8623	0,4648
12	Отношение на привлечения капитал към текущите активи 6/1	0,0054	0,4231

Източник: Одитираните годишни счетоводни отчети на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за периода 2005-2006г.

Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

Инвестиционната програма на Дружеството през следващата година ще бъде изцяло насочена към реализацията на инвестиционни проекти, като основната част от средствата ще бъдат насочени в строителството на двете офис гради намиращи се на Околовръсното шосе и на бул. Г.М.Димитров в София.

Към дата на изготвяне на доклада ангажиментите на Дружеството за извършване на капиталови разходи са 9,282 хил.лв., които са в резултат на сключени договори за строителни и проектантски работи свързани с изграждането на двата обекта. По предварителни разчети на ръководството на Дружеството очакваните разходи по тези два обекта за 2007г. са между 19 – 20 млн.лв., включително посочената по-горе сума.

Инвестициите на Дружеството в останалите проекти ще бъдат определени след изготвянето на окончателните проекти на бъдещите сгради.

За финансирането на предстоящите през 2007 г. инвестиционни проекти, Дружеството възнамерява да използва сегашните си капиталови ресурси и при необходимост и заеман капитал. Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптимално съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите

очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява.

б) оценка на източниците и количествата парични потоци;

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 2:1.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще рефинансира даден кредит преди изтичането на срока само при ограничени обстоятелства, като например намаляване на лихвените проценти, което дава възможност за изгодно предсрочно погасяване на кредита или появата на привлекателна възможност за закупуване на недвижим имот, която може да бъде реализирана с приходите от рефинансирането.

Паричните потоци на фирмата са достатъчни да покрият значителни количества привлечен капитал без влошаване на капиталовата структура на дружеството.

в) размер на заемите към края на разглеждания период и информация за техния падеж;

На 14 декември 2006г. Дружеството подписа договор за получаването на дългосрочен инвестиционен кредит от Българска Пощенска Банка АД (БПБ). Кредитът бе изтеглен с цел рефинансиране покупката на двата ТЦ „Доверие Бриколаж” във Варна и София:

Таблица №17: Размер на заемите на Дружеството към 31.12.2006 г.

РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ							
Вид на кредита	Банка	Разрешен размер	Валута	Салдо към 31.12.2006	Лихвен процент	Гратисен период	Падеж
Инвестиционен	Българска Пощенска Банка АД	7 000 000	EUR	7 000 000	1(3) месечен EURIBOR + 1.6%	1 година	14.12.2016

г) информация за използваните финансови инструменти;

Дружеството инвестира част от свободните си парични средства в срочни банкови депозити със срок от един до три месеца

4.3. Описание на развойната дейност на емитента

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента.

4.4. Основни тенденции

а) Пазарът на недвижими имоти в България

Състоянието и тенденциите на развитие на пазара на недвижими имоти в България като цяло и на отделните негови сегменти са едни от основните параметри, които ще определят резултатите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Настоящият раздел съдържа представяне на движещите фактори на пазара, прогноза на неговото развитие, както и сравнение с пазарите на недвижими имоти в други страни от централна и източна Европа, като основната цел на Дружеството е да предостави на потенциалните акционери изчерпателна информация за пазара на недвижими имоти, която да им даде възможност да вземат обосновано инвестиционно решение. Въпреки желанието на Дружеството да разгледа в настоящото изложение всички аспекти на инвестирането в недвижими имоти, инвеститорите трябва да са наясно с възможността вижданията на Дружеството да се различават от бъдещото развитие на пазара.

Преглед на пазара

Българският пазар на недвижими имоти през последните години се представи като един от най-привлекателните за чуждестранните инвеститори. През последните 3 години, този сектор отбеляза сериозно, устойчиво развитие, с най-голяма динамика в София, големите градове на страната (Пловдив, Варна и Бургас), както и по Черноморското крайбрежие и в планинските курорти.

Пазарът на ипотечни кредити също отбелязва забележителен и постоянен растеж, с тенденция за намаляване на лихвените проценти: от 8% в средата на 2005 г., до 6% през м. юни 2006 г.

Доходите от инвестиции в недвижими имоти са изключително атрактивни за инвеститорите и през изминалата година се движат средно между 10% и 18%.

През последните две години (2005 – 2006), един от най-интересните сегменти от гледна точка на доходност за инвеститорите на пазара на недвижими имоти в България, бяха терените. Беше регистрирано силно търсене както на терени за строителство и развиване на проекти (жилищни, индустриални и бизнес), така и на селскостопанските терени.

През следващите няколко години, се предвижда постепенно нарастване на цените на имотите в България, приближавайки цените на имотите в ЕС-27 (около 8% - 10%). Възможен е лек спад в цените на някои видове имоти, като панелните сгради и ваканционните имоти по Черноморието, за сметка на прогресивен ръст и/или консолидиране при имотите в близост до термални и минерални извори, както и

планините, особено в близост до ски-писти, много от които са все още недостатъчно оценени.

Офис сгради

Пазарът на офис-имоти в България се характеризира със стабилно развитие, както от гледна точка на развитието на нови проекти, така и от гледна точка на цените.

Развитието на този сегмент се определя най-вече от пазара в София, където се сключват около 90% от договорите за покупко-продажба и за наем. През последните години, общата площ на модерни офиси нарасна с около 350% за да достигне до 450.000 кв.м през 2005 г. Въпреки това, свободната площ на нови и модерни офис имоти в края на септември 2005 беше едва 30.000 кв.м, докато търсенето беше за най-малко 50.000 кв.м.

В края на юни 2006, общата площ на качествени офиси се е увеличила с 11% от края на 2005 г., достигайки по този начин до обща площ на офисите клас А и клас В до около 502.000 квадратни метра.

Тази тенденция за развитие на нови проекти базирана на увеличаване на предлагането на нови и модерни офиси се отнася за цялата страна: през първите 2 тримесечия на 2006 г., са били одобрени проекти за изграждане на повече от 170 административни (офис) сгради, докато през третото тримесечие, броят на одобрените проекти е вече 125.

Въпреки големия интерес от страна на инвеститорите към развитието на нови проекти, не може да се каже, че предлагането ще надхвърли търсенето: напротив, предлаганите офис площи са малко, ако се вземе предвид силния ръст на пазара, който ще бъде още по-голям сега, след влизането на страната ни в ЕС.

Към края на 2006 г., годишната възвращаемост от инвестиции в този вид имоти е била около 8–13%, с тенденция за бърз растеж до края на тази година, когато търсенето на офис-имоти ще бъде още по-голямо, с навлизането на още повече европейски и мултинационални компании.

Счита се, че въпреки многото нови проекти, одобрени за развитие, които се планира да бъдат завършени към 2008 г., през следващите няколко години търсенето на офис имоти ще продължава да расте и да превишава предлагането.

Таблица №18: Цени, наеми и доходност на офис-имотите в България (без ДДС)

Пазар на офис площи	София	Пловдив	Варна	Бургас	Плевен
Месечни наеми	10 - 28 €/кв.м	7 - 16 €/кв.м	8 - 17 €/кв.м	8 - 17 €/кв.м	4 - 10 €/кв.м
Цени на продажба	900 – 3000 €/кв.м	700 – 1000 €/кв.м	1000 – 1200 €/кв.м	1000 – 1400 €/кв.м	800 – 1000 €/кв.м
Годишна доходност в %	8% - 13%	7% - 12%	6% - 10%	6% - 10%	8% – 12%

Източници: *Imoti.net, Economedia, НСИ*

Жилищни имоти

Пазарът на жилищни имоти бележи най-сериозно развитие от всички видове пазари на недвижимо имущество от 2003г. насам. Продажбите на апартаменти формират близо 40% от общия брой продажби на пазарите на недвижимо имущество.

Въпреки това, цените в България все още са ниски в сравнение с тези в други страни от Централна и Източна Европа, където средните продажни цени са от порядъка на 800-1,200 евро/кв.м.

Силното търсене на жилища, свързано с увеличеното население в големите градове и с достъпността до средства за финансиране, даде допълнителен тласък на жилищните имоти.

Цените на жилищните имоти варират, като най-високите са в София, за ново строителство, които достигат до около 1000/1200 EUR /кв.м.

Пазарът на наемите е много динамичен, с нива на възвращаемост около 4-5% за периферните и широкия център, и около 6-9% за централните квартали.

През следващите години се очаква увеличено търсене на имоти в модерните комплекси от затворен тип, които ще предлагат и услуги за управление на собствеността.

Ще остане силен интереса на инвеститорите към терени с добро разположение от гледна точка на инфраструктурата, комуникациите и близостта до административни търговски центрове, подходящи за развитието на жилищни комплекси в големите градове и във ваканционните курорти.

Търговски площи

Този сегмент се разви много бързо през последните години, преминавайки бързо от модела на малките магазини към големите, модерни търговски центрове и хипермаркети.

През 2006 год., в България бяха построени и отворени 10 търговски центрове тип "Mall".

Повишаването на доходите на българите също е фактор за развитието на сегмента на търговските имоти в посока засилване на предлагането и потреблението на стоки и услуги

Търговските площи в новите центрове биват наемани напълно (100%) още преди те да бъдат отворени.

Българският сегмент на търговски имоти е втори по доходност от инвестициите в Централна Европа, след Румъния (Букурещ).

Цените на наемите в София варират между 15 EUR и 60 EUR /кв.м/месец, според качеството, размерите и разположението.

Индустриални имоти

Сегментът на индустриалните имоти е най-слабо развития от всички на пазара на недвижима собственост в България, но в същото време е и сегмента с най-големи възможности за развитие.

Търсенето на нови и модерни индустриални площи в близост до големите градове, до основните пътни и комуникационни артерии, до транс-европейските коридори, пресичащи територията на страната и до търговските пристанища по р. Дунав и Черно Море, значително надвишава предлагането им.

През 2005 г., дялът на свободните индустриални имоти, предлагани на пазара, е бил под 5% от общия брой индустриални имоти.

През 2006 г., сегментът на индустриалните имоти претърпя някои динамични промени. В края на юни, общата площ на индустриалните имоти в страната достигна до около 700,000 кв. м. Пазарната реализация на това увеличение е гарантирана от стратегическото географско разположение на България като връзка между Европа и Изтока, от присъединяването на страната ни към ЕС, от растящия брой международни компании, желаещи да установят свое присъствие, складове и производствени бази тук, както и от експанзията на родната индустрия. Друг важен фактор в близкото бъдеще ще бъдат инициативите на Правителството за промоциране на иновациите, и като следствие от тях, развитието на иновационни/инкубационни паркове (за проучване и развитие, както и за производство).

Започва формирането на нови индустриални зони на ключови позиции в цялата страна. В София, както и в региона на София, по-важните зони са тези в близост до летището, по пътя на транс-европейски коридор No 10, близо до пътя на транс-европейски коридори No 4, 8 и 10, както и района на самото летище.

Цените на продажба на индустриални имоти варират според качеството на имота (състояние и вид на конструкцията, план, услуги, др.), мястото, достъпа и комуникациите. Добрата пътна инфраструктура представлява важен фактор за стойността на имота.

Нивата на наемните цени на индустриалните имоти зависят от многобройни фактори, поне що се отнася до складове и халета. Относно терените, обаче, търсенето е по-слабо, и се отнася за терени в централни зони, на местата със силен трафик, за развитие на паркинги и складови бази.

Важен фактор за развитието на този сегмент е развитието на пътната инфраструктура – републиканска и международна, и по-специално, тази на територията на ЕС. Като пример може да бъде представен мостът Видин – Калафат между двата града в България и Румъния, предвиден и в програмите на Европейските структурни фондове.

Таблица №19: Продажни цени и наеми на индустриални имоти в България

Индустриални имоти	Складове	Халета	Терени
Месечни наеми	3 – 5 €/кв.м	2,5 – 5 €/кв.м	0,5 – 1,5€/кв.м
Цени на продажба	230 – 500 €/кв.м	240 – 600 €/кв.м	30 – 130 €/кв.м

Източници: собствено проучване

Земеделска земя

Важен фактор за развитието на пазара на земеделски имоти в България е присъединяването на страната като пълноправен член на ЕС, и свързаните с това субсидии, предвидени от Правителството и от фондовете на ЕС, различни инициативи за стимулиране на земеделските производители и развитието на селските райони, както и интересът от страна на инвеститорите.

Цените на земеделските земи варират според района, категорията на терена (определена според качеството на почвата), и размерите.

През 2005 г., средната цена на придобиване на земеделски имот е с 26% по-висока от колкото през 2004 г.

Броят на сключените договори за покупко-продажба през 2005 г. е с 44% по-висок от този на договорите, сключени през 2004 г.:

Пазар на земеделски земи	2002	2003	2004	2005
Брой сключени договори	35,978	32,468	45,855	59,366
Продадени терени (в хектари)	35,458	34,572	45,263	55,900
Средна Цена (EUR/хектар)	721	731	757	864
Общ обем на пазара (милиони EUR)	25.56	25.28	34.24	48.30

Въпреки скорошното си развитие, сегментът на земеделските имоти в България все още има голям потенциал. Цените на придобиване са все още най-ниските в Европа, и често, преди процеса на комасиране, този тип имоти бива подценен от инвеститорите. Комасирането на земите удвоява цената им на пазара.

б) Планове за инвестиционна дейност на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ през текущата и следващата финансова година

Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През 2007г. Дружеството ще продължи своята инвестиционна програма, заложенa в неговия портфейл от инвестиционни проекти описани в точка 3.2. по-горе. Цел на ръководството на ФНИБ е да постигне максимални финансови резултати използвайки най-ефективно набраните средства от увеличението на капитала. За да постигне поставените цели приоритетни задачи през следващата година ще бъдат:

- **Строителството на „Камбаните Бизнес Център”.** По предварителни разчети изграждането на комплекса ще завърши към август-септември 2008г. Успоредно със строежа ще започне и процеса по отдаването под наем на бъдещата сграда.
- **Старт на строежа на офис сградата на бул. „Г.М.Димитров” № 14.** Архитектурния проект на сградата е вече завършен, очакваме Дружеството да получи разрешение за строеж, след което ще стартира и изграждането на самата сграда. ФНИБ вече има сключен договор с компания проектов мениджър, която ще управлява всички строителни дейности. В момента се разработва маркетингова концепция на сградата, след което също както при „Камбаните Бизнес Център” ще се стартира процеса по отдаването на сградата под наем преди тя да бъде завършена напълно.
- **Разработване на окончателния проект и старт на изграждането на **Ваканционно селище до с.Лозенец – Бургаска област.**** Към момента има подаден за одобрение идеен проект на селището. След неговото одобрение от Община Царево Дружеството ще продължи с разработването на окончателните работни проекти и ще кандидатства за разрешение за строеж, след което ще започне и изпълнението на самия проект.

- **Арендуване и покупка на земеделска земя.** През 2007 ФНИБ си е поставило за цел да отдаде под аренда цялата придобита през последните две години земеделска земя. Нови имоти ще бъдат закупувани с цел уедряване на вече закупените парцели.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Велико Търново”** – предстои двата придобити през 2006г. парцела да бъдат вкарани в регулация.
- **Проект – „Инвестиционен имот до Видин”** – също както при Велико Търново, предстои закупения имот да бъде вкаран в регулация и да бъде изготвен проект за изграждането на логистичен център.
- **Проект – „Инвестиционни имоти в София – Околовръстен път”.** Също както горните два проекта през настоящата година Дружеството планира да вкара в регулация закупените в края на 2006г. терени.
- **Закупуване на нови парцели** с цел последваща продажба и/или реализиране на инвестиционен проект.

Поради естеството на инвестиционната дейност е възможно реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

Предвид инвестиционната програма на Дружеството и с цел постигане на по-добра възвръщаемост от отделните проекти, Дружеството планира за някой от проектите външно финансиране с банкови кредити до 70% от размера на отделните инвестиции.

На този етап не се предвижда през 2007 г. да се промени числеността и структурата на персонала на Дружеството.

в) Прогнози за текущата финансова година

Прогнозна финансова информация

За изготвянето на представените по-долу прогнозни отчети на Дружеството са следвани практиките, възприети в Международни счетоводни стандарти и счетоводната политика на Дружеството. Отчетите са изготвени в лева при курс 1,95583 лева за 1 евро.

При разработването на прогнозния баланс е направено допускането, че всички разходи са платени в момента на тяхното възникване. При отразяването на приходите е взета под внимание политиката на отложено плащане при продажбата на недвижимите имоти.

Разходите за вознаграждения са към членовете на съвета на директорите и към директора за връзки с инвеститорите.

В направените прогнози е отчетено и задължението за 90% разпределение на печалбата към акционерите в Дружеството. В статията „Приходи за бъдещи периоди” са отразени сумите по сключените договори за продажбата на имотите, но все още неотчетени в Отчета за приходи и разходи съобразно изискванията на МСС.

Представената по-долу прогнозна финансова информация е изготвена само за илюстрация и поради прогнозния си характер може да се различава от действителното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Основни предположения, на база на които емитентът е направил своите предвиждания, оценки и прогнози

При изготвянето на своите финансови предвиждания и прогнози "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се е базирало на следните предположения:

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ, ПЛАЩАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО	
<i>Управлението, обслужването и поддържането на придобитите от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция са възложени на едно обслужващо дружество – "МНИ" ООД. За обезпечаване на част от аспектите на тази дейност обслужващото дружество ще сключва договори със специализирани в съответните области подизпълнители.</i>	
Годишно възнаграждение на "МНИ" ООД (% от стойността на нетните активи на дружеството, платима всяко тримесечие)	0.375%
Допълнително годишно възнаграждение на "МНИ" ООД при продажба на имоти (% от печалбата на Дружеството преди облагането ѝ с данъци)	15.00%
Възнаграждение на агенциите за недвижими имоти - подизпълнители на "МНИ" ООД при продажба на имоти (максимален размер като % от заплатената по сделката цена)	2.50%
Възнаграждение на агенциите за недвижими имоти - подизпълнители на "МНИ" ООД при отдаване под наем (максимален размер като % от стойността на годишния наем, еднократно)	12.00%
Възнаграждение на агенциите за недвижими имоти - подизпълнители на "МНИ" ООД за управление на сгради при наемни договори (максимален размер като % от brutния месечен наемен доход)	9.00%
Годишно възнаграждение на Съвета на директорите	16 320 лв.
Годишно възнаграждение на одиторите	20 000 лв.
Възнаграждение на оценителите (% от стойността на оценявания недвижим имот)	0.50%
Годишно възнаграждение на банката-депозитар	2 000 лв.
Данъци и местни такси	
Данък за възмездно придобиване на имущество (% от стойността на имота)	2.00%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0.15%
Такса за битови отпадъци (% от стойността на имота)	1.2%

Други такси	
Възнаграждение на инвестиционен посредник за последващо увеличение на капитала (максимален размер като % от привлечения капитал)	1%
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор	1 080 лв.
Годишна такса за поддържане регистрацията на емисията акции на "БФБ-София" АД	500 лв.
Лихвени проценти	
Лихвен процент по паричните средства на Дружеството	1.00%
Строителни разходи	
Общо разходи за строителство (груб строеж) на кв.м.	200 лв.
Общи разходи за довършителни работи на кв.м.	300 лв.
Строителен надзор (% от разходите за строителство)	2.5%
Архитектура и строителство на кв.м.	24 лв.
Застраховки	
Застрахователна премия за имуществена застраховка на сгради (% от стойността на имота)	0.35%

Фактори, които могат да имат съществен ефект върху постигането на прогнозите

Фактори, върху които Съвета на директорите на Дружеството може да оказва влияние

Това са факторите, които могат да бъдат обект на решение на управителния орган на Дружеството, включително структуриране на портфейла от недвижими имоти, осигуряване на външно финансиране за проектите, инвестиране на свободните средства на Дружеството и оптимизиране на разходите.

Фактори извън контрола на Дружеството

- Наличие на инвеститорски интерес към "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, който да позволи на Дружеството да набере чрез увеличаване на капитала средствата, нужни за финансиране на инвестиционната си стратегия;

- Запазване на положителните тенденции на пазара на недвижими имоти, включително на пазарните цени и наемите на недвижими имоти като основна предпоставка за осъществяване на инвестиционните и финансовите цели на Дружеството;
- Промени в общата политическа и макроикономическа среда в България и съответно на инвестиционния климат в страната, които могат да окажат съществено влияние върху дейността и резултатите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ;
- Евентуални изменения на данъчните закони и в частност данъчното третиране на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, която понастоящем е освободена от корпоративен данък, биха повлияли значително върху постигането на прогнозните финансови резултати на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

ДЕКЛАРАЦИЯ

С подписите си на последната страница на настоящия регистрационен документ, лицата, които са го изготвили декларират, че прогнозите са надлежно изготвени на база на представените по-горе предположения и че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

4.5. Прогнозна финансова информация:

а) Прогнозен Счетоводен Баланс за периода 2007 - 2008 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС				
(Всички суми са в хиляди лева)	2005	2006	2007	2008
АКТИВИ				
НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ				
Инвестиционни имоти	2 928	31 181	42 186	47 085
Имоти в процес на изграждане	0	23 184	36 212	44 274
Финансови активи държани за търгуване	0	30	32	30
Дълготрайни нематериални активи	0	3	5	6
Други дълготрайни активи	0	11	11	11
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	2 928	54 409	78 446	91 406
ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ				
Инвестиционни имоти държани за търгуване	0	3 389	4 575	5 948
Данъци за възстановяване	0	1 778	2 311	3 965
Предоставени аванси покупка на земеделска земя	31	913	2 106	3 273
Вземания от лихви и наеми	125	90	77	65
Аванси към доставчици	325	397	1 778	4 089
Парични средства	17 256	27 988	3 063	10 359
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	17 737	34 555	13 910	27 699
ОБЩО АКТИВИ	20 665	88 964	92 356	119 105

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС				
<i>(Всички суми са в хиляди лева)</i>	2005	2006	2007	2008
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен капитал	20 150	60 450	60 450	60 450
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	0	9 810	9 810	9 810
Резерв от преоценка на финансови активи	0	-6	0	0
Финансов резултат	419	4 091	4 999	7 291
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20 569	74 345	75 259	77 551
НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ПАСИВИ				
Задължения по получени банкови заеми	0	13 666	12 634	34 410
Задължения по други финансови инструменти	0	19	19	19
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	0	13 685	12 653	34 429
ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ПАСИВИ				
Задължения към Обслужващото дружество	82	239	314	50
Задължения към брокери на недвижими имоти	0	39	233	1 318
Дивиденди подлежащи на разпределение	0	443	3 457	4 284
Други текущи задължения	14	213	441	1 472
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	96	934	4 444	7 125
ОБЩО ПАСИВИ	96	14 619	17 097	41 554
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20 665	88 964	92 356	119 105

б) Прогнозен Отчет за доходите за периода 2007 – 2008 г.;

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ				
<i>(Всички суми са в хиляди лева)</i>	2005	2006	2007	2008
ПРИХОДИ				
Приходи от лихви	375	975	731	407
Приходи от наеми	2	558	2 944	6 328
Нетен приходи от преценка на активи	434	3 607	4 509	5 636
Нетен приход от финансови активи	0	196	107	65
ОБЩИ ПРИХОДИ	811	5 336	8 291	12 436
РАЗХОДИ				
Разходи за лихви	-17	-6	-811	-1 367
Разходи за възнаграждение на Обслужващото дружество	-190	-804	-1 054	-1 427
Разходи за възнаграждения	-11	-28	-32	-37
Загуба от финансови инструменти	0	-19	-19	-19
Други оперативни разходи	-61	-364	-1 274	-1 911
ОБЩО РАЗХОДИ	-279	-1 221	-3 190	-4 761
Печалба/(загуба) за периода	532	4 115	5 101	7 675
<i>Средно претеглен брой акции през годината (в хиляди)</i>	9 447	43 686	60 450	60 450
<i>Доходи на една акция (лева за 1 акция)</i>	<i>0,056</i>	<i>0,094</i>	<i>0,084</i>	<i>0,127</i>
Дивидент				
Провизия за дължими дивиденсти	0	416	3 246	4 023
Провизия за данък при източника	0	27	211	261
ОБЩО	0	443	3 457	4 284
<i>Брой акции</i>	20 150	60 450	60 450	60 450
<i>Дивидент на акция (в лева)</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0073</i>	<i>0,0572</i>	<i>0,0709</i>
<i>Дивидент на акция, нетно от данък при източника (в лева)</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,0069</i>	<i>0,0537</i>	<i>0,0666</i>

в) Прогнозен Паричен Поток за периода 2007-2011 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ				
<i>(Всички суми са в хиляди лева)</i>	2005	2006	2007	2008
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ				
Печалба за годината	532	4 115	5 101	7 675
<i>Корекции за равнение на печалбата за годината с нетните парични потоци:</i>				
<i>Непарични:</i>				
Нетна печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти и имоти за разработване	-434	-3 607	-1299	-1429
Доходи от лихви	-375	-975	-731	-407
Разходи за лихви	17	6	811	1 367
Нетна печалба от инвестиции на разположение за продажба	0	-196	-107	-65
Нетна загуба от деривативен финансов инструмент	0	19	19	19
Загуба от продажба на инвестиционни имоти	0	1	0	
Разходи за амортизация	0	1	114	148
<i>Корекции в оборотния капитал:</i>				
Увеличение в начислените доходи от наеми	-2	-82	-77	-65
Увеличение на вземанията от брокери	-31	-882	-1 147	-1433
Увеличение на задълженията	96	395	711	1031
Увеличение на платените аванси	-2	-45	-86	-158
Увеличение на ДДС за възстановяване	0	-1 778	-1867	-2707
Нетни парични потоци използвани в оперативната дейност	-199	-3 028	1 443	3 976
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ				
Покупка на инвестиционни имоти	-2 494	-28 789	-11 018	-6 328
Платени аванси за покупка на инвестиционни имоти	-323	-350	-871	-827
Покупка на имоти за разработване	0	-21 615	-13 028	-9 414
Покупка на стопански инвентар	0	-11	-23	-29
Покупка на нематериални активи	0	-4	-5	-5
Покупка на инвестиции на разположение за продажба	0	-339	-644	-1127
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	6	0	0
Получени лихви	252	1 092	1 006	566
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	-2 565	-50 010	-24584	-17164

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНSOVA ДЕЙНОСТ				
Получени заеми	704	13 691	0	23881
Платени лихви	-17	-31	-752	-1295
Изплатени заеми	-704	0	-1032	-2102
Постъпления от емитиране на акции	19 537	50 110	0	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	19 520	63 770	-1784	20484
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	16 756	10 732	-24 925	7 296
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	500	17 256	27 988	3 063
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	17 256	27 988	3 063	10 359

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

5.1. Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

5.2. Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества

а) Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

б) Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество - "МНИ" ООД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, "МНИ" ООД получава тримесечно възнаграждение в размер на 0.375% от нетната стойност на активите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за съответното тримесечие. Във връзка със осъществена продажба на недвижим имот, обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% от положителната разлика между отчетната стойност на имота/стойността по която имотът е заприходен по баланс/, текущите преки разходи, част от общите административни разходи, разпределени съгласно СД от една страна и продажната цена на имота от друга.

5.4. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Дружеството предвижда да се инвестира в имоти в различни етапи на развитие, възможно е някои от придобитите имоти да изискват извършването на допълнителни разходи и инвестиции за въвеждането им в експлоатация.

6. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се състои от четири физически лица, две от които са независими членове на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Тодор Людмилов Брешков, ЕГН: 7508284666 - Председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън дружеството дейност – Управител на ИП "Първа финансова брокерска къща" ООД, член на Съвета на директорите на "Българска фондова борса - София" АД, член на Съвета на директорите на "Първа застрахователна брокерска компания" АД и член на Надзорния съвет на "Първа инвестиционна банка" АД.

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование и квалификация:

Софийски Университет "Св. Климент Охридски", София

Степен: Магистър по Стопанско Управление (1999 - 2000)

Софийски Университет "Св. Климент Охридски", София

Степен: Бакалавър по Стопанско Управление

Факултет по икономика и бизнес администрация (1995 - 1999)

Английска езикова гимназия – Пловдив (1989 – 1994)

Брокерски сертификат, Wholesale Markets Brokers' Association /WMBA/-London;

Курс: Stock Analysis and Financial Markets; USAID, София, България (Май-Юни 1999 г.)

Курс: Разрешаване на конфликти и разработване на мениджмънт стратегии в International Institute for Political and Economic Studies, Атина, Гърция; Организатори: The Fund for American Studies, Georgetown University, Harvard University, The Agricultural Bank of Greece (Юни-Август 1998 г.)

Относим професионален опит:

Юни 2001 – понастоящем Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София
Длъжност: Управител

Юни 2002 – понастоящем Българска Фондова Борса – София АД
Член на Съвета на Директорите

- 2003 – понастоящем Първа Застрахователна Брокерска Компания АД
Член на Съвета на Директорите
- 2004 – понастоящем Първа Инвестиционна Банка АД
Член на Надзорния Съвет
- Юли 2000 – Май 2001 Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София
Длъжност: Ръководител отдел Корпоративни финанси и анализи
- Юни 1999 – Юни 2000 Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София
Длъжност: Финансов аналитик

На Тодор Людмилов Брешков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

Марио Исам-Саади Ал-Джибури, ЕГН: 7306174024 - Зам.-председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън дружеството дейност – Хърайзън АД –Член на СД; Български Форум на Бизнес Лидерите-Член на СД; Форем Консултинг България ООД-Управител;

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование и квалификация:

Английски институт за корпоративни финансиста - Сертифициран Корпоративен Финансист

Лондонски Университет – Бакалавър строително-инженерни науки

Относим професионален опит:

- 2002 г. – 2006 г. Форем Консултинг България
Основател и Управляващ съдружник
- 2005г. – 2006г. Председател на Държавната Агенция по Туризъм
- 2003 г. – 2005г. Старши консултант на министър-председателя на Република България по въпроси, свързани с Ирак и Близкия Изток и национален координатор на Правителството на Република България за участието на страната във възстановяването на Ирак
- 1999 г. – 2002 г. Инвестиционна банка Лазард, Лондон
Ръководител екип в групата за сливания и поглъщания на компании от нефтената и газовата промишленост
- 1994 г. – 1999 г. Артур Андерсен, Лондон
Член на екипа за консултиране и одит на компании от нефтената и газова промишленост

1993 г. – 1994 г.

Министерство на търговията и промишлеността на
Великобритания

На Марио Исам-Саади Ал-Джебури не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

Чавдар Иванов Донков, ЕГН: 7401106680 - Член на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън дружеството дейност – Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител; Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител; Би Ейч енд Виа Пропъртис ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 –Управител; Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование:

1999 - 2001

УНСС София– Магистър по макроикономика

1993 - 1999

СУ “Климент Охридски” – Магистър информационни технологии

Относим професионален опит:

апр. 1997 г.- 01.03.2005 г.

“Първа инвестиционна банка” АД, София
Дилър Валутни пазари

2003 г. – 2006

“Соло Консулт” ООД, София – основана едва през 2003 г.,
“Соло Консулт” вече е една от най-успешните фирми за
недвижими имоти в България, оперираща предимно в
областта на Южното Черноморие
Управител

На Чавдар Иванов Донков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

Николай Христов Скарлатов, ЕГН: 4306176844, Изпълнителен директор на дружеството;

Данни за извършвана извън дружеството дейност: УД Болкан Капитал Мениджмънт АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД; ИП София Интернешънъл Секюритиз АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД; Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител; Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител; Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование:

висше, магистър по икономика

Квалификация:

Доктор на икономическите науки

Относим професионален опит:

1990-2005	Скарли ООД Изпълнителен директор
1984- 1990	Мевет АД – Гърция Изпълнителен директор
1976- 1984	Машиноекспорт Комерс АД Изпълнителен директор
1971-1976	Посолство на Република България в Гърция представител на Машиноекспорт АД
1967-1971	Машиноекспорт АД Отдел външна търговия
1995-2005	Асоцииран член на Световния Икономически Форум

На Николай Христов Скарлатов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.2. Информация за дейността на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ са избрани на Общо събрание на Дружеството, проведено на 20.06.2005 г. Договорите за управление с членовете на Съвета на директорите са сключени за срок от пет години в съответствие с Устава на Дружеството. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Не е предвидено изплащане на компенсация на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

6.3. Възнаграждения, изплатени от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

През 2006 г. са начислени следните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД), съгласно договори за управление:

- Годишно възнаграждение на Тодор Людмилов Брешков–1 920 лв.
- Годишно възнаграждение на Марио Исам-Саади Ал-Джебури-1 920 лв.
- Годишно възнаграждение на Чавдар Иванов Донков -1 920 лв.
- Годишно възнаграждение на Николай Христов Скарлатов-10 560 лв.

Общо през 2006 г. възнагражденията на Съвета на директорите възлизат на 16 320 лв.

6.4. Информация за служителите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – Александър Килилов Георгиев, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

6.5. Информация за притежавани акции на емитента

Към 31.12.2006 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както следва:

- Тодор Людмилов Брешков - 88 319 бр. акции, представляващи 0.15 % от капитала на Дружеството;
- Марио Исам-Саади Ал-Джебури - 125 000 бр. акции, представляващи 0.20 % от капитала на Дружеството;
- Чавдар Иванов Донков – 138 990 бр. акции, представляващи 0.23 % от капитала на Дружеството;
- Николай Христов Скарлатов- не притежава акции от капитала на Дружеството.

7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА

7.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

AS HANSAPANK, със седалище и адрес на управление Естония, гр. Талин, ул. Ливалая 8-, 31.44 % от капитала на Дружеството;

HANSAPANK CLIENTS, със седалище и адрес на управление Естония, гр. Талин, ул. Ливалая 8- 22.62 % от капитала на Дружеството;

BANK AUSTRIA CREDITANSTALT AG – 6.77% от капитала на Дружеството;

DANSKE FUND – EASTERN EUROPE CONVERGENCE – 6.55% от капитала на Дружеството;

RAIFFEISEN ZENTRALBANK OSTERREICH, със седалище и адрес на управление Австрия, гр. Виена, ул. Ам Щатпарк 9- 6.29 % от капитала на Дружеството;

7.2. Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

Няма лица, които да са в състояние да упражняват контрол върху "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

7.3. Сделки със свързани лица

а) Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:

От учредяването на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало със *свързани лица* (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа) сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

б) Актуалната информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или го контролират

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол

Чавдар Иванов Донков

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;
- Би Ейч енд Виа Пропъртис ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2;

Николай Христов Скарлатов

- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

Тодор Людмилов Брешков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Първа Инвестиционна Банка АД, София, бул. Драган Цанков 37 - Член на Надзорния съвет;
- Първа Финансова Брокерска Къща ООД, София, ул. Енос 2 - Управител;
- Българска Фондова Борса-София АД, София, пл. Македония 1 - Член на СД;
- Първа Застрахователна Брокерска Компания АД, София, ул. Енос 2 - Член на СД;

Марио Исам-Саади Ал-Джебури има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Хърайзън АД –Член на СД;
- Български Форум на Бизнес Лидерите-Член на СД;
- Форем Консултинг България ООД-Управител;

Чавдар Иванов Донков има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- Итека Компютърс ООД, София, НС Васил Левски, бул. Евлоги Георгиев, офис 32 - Управител;
- Би Ейч Реал Естейтс ЕООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 -Управител;
- Би Ейч енд Виа Пропъртис ООД, София, ул. Дякон Игнатий № 7, ет.2 –Управител;
- Консорциум за изграждане на зона за отдих и култура Пловдив-Управител;

Николай Христов Скарлатов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- УД Болкан Капитал Мениджмънт АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- ИП София Интернешънъл Секюритиз АД, гр. София, бул. Витоша 39 - Председател на СД;
- Скарли ООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Скарли ЕООД, гр. София, ж.к. Младост 1, бл. 34Б, вх.2, ап.11 - Управител;
- Делиал ООД, гр. София, ул. Иван Вазов № 24 - Управител;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК

На членовете на управителния орган на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ или го контролират

AS HANSAPANK, със седалище и адрес на управление Естония, гр. Талин, ул. Ливалая 8 притежава 31.44 % от капитала на Дружеството. AS HANSAPANK няма информация относно настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Няма други лица, които да притежават пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, или да го контролират.

7.4. Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

8.1. Основни данни

Наименование:	"Банка ДСК" ЕАД
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, р-н Оборище, ул. "Московска" №19
Телефон:	(+359 2) 980 40 58
Факс:	(+359 2) 980 24 22
Електронен адрес (e-mail):	office@dskbank.bg
Интернет страница (web-site):	www.dskbank.bg
БУЛСТАТ:	Ю 121830616
Данъчен номер:	1223011000

8.2. Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

"Банка ДСК" ЕАД е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 1 от 26.01.1999 г. под парт. № 875, том 16, рег. II, стр. 22 по фирмено дело № 756/1999 г.

"Банка ДСК" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № Б 03.

“Банка ДСК” ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и от БНБ.

8.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за депозитарни услуги от 29.12.2004 г., сключен между "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и “Банка ДСК” ЕАД, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на “Банка ДСК” ЕАД да изпълнява срещу вознаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

1. приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ (държане на паричните средства и ценните книжа на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ);
2. извършва плащания и операции по нареждане на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в “Банка ДСК” ЕАД за пари и/или ценни книжа;
3. обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му;
4. съхранява оригиналите на документите за собственост върху притежаваните от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ недвижими имоти.

Договорът се сключва без определен срок.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството

Съгласно договора за депозитарни услуги месечната такса за съхранение на държавни ценни книжа, регистрирани в БНБ е 100 лева, а за ценни книжа, регистрирани в Централен депозитар - 50 лева. Месечната такса за поддръжка на разплащателна сметка в лева е 5 лева, във валута – 3 евро. Таксата за извършване на плащания е съгласно действащата към момента Тарифа на “Банка ДСК” ЕАД.

Договорът за депозитарни услуги се прекратява без предизвестие по взаимно съгласие на страните или при настъпване на обстоятелства, при които е налице нормативна забрана или пречка за продължаването му.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и двумесечно от страна на “Банка ДСК” ЕАД. В

предизвестиято се посочва начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство.

В случай на прекратяване на настоящия договор "Банка ДСК" ЕАД прехвърля активите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

8.4. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е била заменена.

9. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

9.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

Наименование: "МНИ" ООД

Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София
бул. "Витоша" № 39

Номер и партида на вписване Дружеството е регистрирано с решение на СГС
в търговския регистър: по ф.д. № 12125, парт. 88393, том 1116, рег. I,
стр. 118

*Ид.№ (БУЛСТАТ):*131331330

*ДДС № :*BG131331330

9.2. Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

"МНИ" ООД е учредено през 2004г. дружество с предмет на дейност "Обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл. 18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон". Възможностите на "МНИ" ООД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния богат опит във финансовата и административната сфера и в управлението на недвижими имоти.

"МНИ" ООД има и сключени договори с подизпълнители-агенции за недвижими имоти, специализирани в различните аспекти на обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, включително посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, поддържане на отношенията с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти, управление и поддръжка на недвижимите имоти, както и подпомагане на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности.

За правното обезпечение на дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ и обслужването на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, "МНИ" ООД ще използва услугите на специализирана в областта на недвижимите имоти юридическа кантора.

9.3. Кратка информация относно професионалния опит на подизпълнителите-агенции за недвижими имоти

а) "Елта Консулт" АД

Елта Консулт СВ Richard Ellis е сред водещите агенции за недвижими имоти на българския пазар за недвижима собственост. Създадена през 1991 г. като Елта Консулт АД, компанията успява в течение на 14 години да изгради репутация на професионалист и коректен партньор сред многобройните си клиенти. Наложено от компанията високо качество на услугите води до номинирането ѝ през 2003 г. за асоцииран партньор за България на СВ Richard Ellis (CBRE) – международна компания за недвижими имоти, призната за една от най-добрите агенции за недвижими имоти в световен мащаб. Като част от екипа на СВ Richard Ellis, Елта Консулт има възможността да ползва опита и знанието натрупани в продължение на много години от хилядите служители на CBRE в над 250 офиса в над 50 страни по целия свят. Към настоящия момент активите управлявани от CBRE са за над 14 млрд. долара, а сумата на сделките по продажба на имоти с участието на СВ Richard Ellis за 2003 г. е над 50 млрд. долара.

В средата на нарастваща конкуренция в областта на недвижимите имоти, служителите на компанията предлагат качествени услуги в следните области:

- **Брокерски услуги** (продажби и наеми на имоти);
- **Представителство** - купувач/наемател и собственик/наемодател;
- **Оценки** на недвижими имоти по различни методи на оценка според нуждите на корпоративни местни и международни клиенти, банки и инвестиционни фондове;
- Консултантски услуги, изготвяне на **пазарни проучвания и анализ** на портфейли;
- **Анализи на тенденции и прогнози.**

Елта Консулт СВ Richard Ellis извършва **бизнес оценки** на недвижими имоти, на цели предприятия, оценки за нуждите на банкови кредити и обезпечения по тях, реализация на собственост на пазара на недвижими имоти, както и разработка на бизнес планове за отпускане на кредити, анализи на парични потоци и инвестиционни анализи.

Пазарните **проучвания и анализи**, изготвяни от експертите на Елта Консулт, се предоставят на клиентите с цел пълна информираност относно динамиката на пазара на недвижими имоти, което от своя страна води до вземане на правилни инвестиционни решения.

Елта Консулт СВ Richard Ellis е член на Американската търговска камара в България, CEREAN – Central Eastern Real Estate Associations Network, НСНИ – Национално Сдружение Недвижими Имоти, Българска Стопанска Камара, Българска търговско промишлена палата.

От края на 2002 г. управителят на фирмата, арх. Валери Левиев, е почетен председател на CEREAN - Central Eastern Real Estate Associations Network, и бивш президент за 2001 и

2002 г. Той е и един от основателите на Националното Сдружение за Недвижими Имоти и Председател на Управителния Съвет през 1995 и 1996 г.

Основните приоритети на Компанията са насочени, както към развитие на местния пазар на недвижими имоти, така и към привличането на големи международни инвеститори в България с цел налагане на световни стандарти в областта на частната и публична собственост.

б) “Сетъл” ЕООД

Агенция Сетъл е създадена през 2003 година под търговското наименование „Накит”. Агенцията работи успешно на българския пазар и се налага като един от лидерите в областта на недвижимите имоти. Основната дейност на фирмата е свързана с:

- посредническа дейност при покупко-продажба и наеми на имоти;
- управление на имоти;
- хотелски апартаменти;
- разработка, изпълнение и контрол на инвестиционни проекти.

Услугите на агенция Сетъл включват професионални консултации и актуална информация в областта на недвижимите имоти и строителството, както и свързаните с тях закони и разпоредби, кредити и финансиране, застраховки, спестовно-осигурителни програми.

Към момента Сетъл има над 4000 корпоративни и индивидуални клиенти от различни браншове. Екипът на агенцията се състои от мотивирани и високо квалифицирани експерти с опит в областта на недвижимите имоти, правото, маркетинга и връзките с обществеността. Сетъл разполага с изградено звено за техническа поддръжка, което осигурява бързо, ефективно и непрекъснато обслужване на управляваните имоти.

9.4. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 11 януари 2005 г. и последващите споразумения, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а “МНИ” ООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

- изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

Договорът е сключен за срок от 7 години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още 3 години.

"МНИ" ООД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.375% от нетнатната стойност на активите на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% от положителната разлика между отчетната стойност на имота, плюс текущите преки разходи, от една страна и продажната цена на имота от друга страна.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

9.5. Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго

Договорът с обслужващото дружество се прекратява при условията, описани в т.9.4. При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

9.6. Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "МНИ" ООД като обслужващо дружество.

10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е сключило договор с Илиан Кузманов - лицензиран оценител, с лиценз № 4502 от 15.03.1996 г. на АП за оценка на недвижими имоти, с който се възлага изготвянето на доклади за оценки на недвижимите имоти

придобити от Дружеството и/или доклади за оценки на недвижими имоти, които предстои да бъдат придобити.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.1. Годишен финансов отчет за 2006г., одитиран от регистриран одитор

Настоящият актуализиран регистрационен документ е приложение към Годишния финансов отчет за 2006г. на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

11.2. Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството

Настоящият актуализиран регистрационен документ и Отчетът за управлението и дейността на Дружеството през 2006 г. са приложение към Годишния финансов отчет за 2006г. на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

11.3. Одиторски доклад за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Настоящият актуализиран регистрационен документ и Одиторският доклад към одитирания финансов отчет за 2005 г. са приложение към Годишния финансов отчет за 2006г. на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

11.4. Междинните финансови отчети за текущата година

До датата на актуализирания регистрационния документ Дружеството не е било задължено да изготвя междинни финансови отчети за 2007г.

11.5. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ.

11.6. Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информацията относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в

годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

11.7. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет

След датата на изготвяне на годишния финансов отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Информация за акционерния капитал на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

Капиталът на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ е в размер на 60 450 000 лева, разпределен на 60 450 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не притежава собствени акции. "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

12.2. Информация за Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ

а) Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Дружеството има 60 450 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на "Централен депозитар" АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно

с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 15 от Устава привилегирвани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): гарантиран дивидент и/или привилегия за обратно изкупуване. Тези акции може да са без право на глас.

Право на глас

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегировани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегиите.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Предимства на акционерите

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Правото на предпочтително придобиване на нови акции важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК.

б) Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

в) Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или

предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента

В Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

г) Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

В Устава на "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от Устава, според което в срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава на капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. Съгласно чл. 44 от Устава, в срока по предходното изречение Съветът на директорите е овластен да взема решения и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

12.3. Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава и ТЗ, "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ се прекратява

- по решение на Общото събрание;
- с изтичане на срока, за който е било образувано. Дружеството е учредено за срок от 15 години, считано от датата на вписването му в търговския регистър. Общото събрание може да вземе решение за продължаване на срока преди изтичането му;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

12.4. Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

12.5. Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

12.6. Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите

"Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестник "Пари".

12.7. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството

Допълнителна информация за "Фонд за недвижими имоти България" АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в офиса на емитента в гр. София, ул. "Леге" № 10, ет. 6.

.....
Николай Христов Скарлатов, Изп. директор
на "Фонд за недвижими имоти България"
АДСИЦ